

Detaljregulering av Blakstad boligfelt

Reguleringsbestemmelser

Siste for siste revisjon av bestemmelsene: 07.11.2025
Dato for godkjenning av <vedtaksorgan>: <dato>

1. Planens hensikt

Planen skal legge til rette for utbygging av boligbebyggelse med tilhørende infrastruktur i tilknytning til Blakstad gård.

Området reguleres til følgende formål:

BEBYGGELSE OG ANLEGG

- Boligbebyggelse (B1-5)
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse (BB)
- Uteoppholdsareal (f_UTE1-2)
- Renovasjonsanlegg (f_RA)
- Energianlegg (f_EA)

SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Kjøreveg (f_KV1-5)
- Gang-/sykkelveg (o_GS)
- Gangveg (f_GG1-3)
- Annen veggrunn - tekniske anlegg (f_AVT1-2)

Annen veggrunn - grøntareal (f_AVG)

- Parkering - parkeringsplasser (f_P1)

GRØNNSTRUKTUR

- Angitt grønnsstruktur kombinert med andre angitte hovedformål (GAA)
 - Friområde
 - Teknisk infrastruktur

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

- Naturområde i sjø og vassdrag (NSV)

HENSYNSSONE

- Sikringssone friskt (H140)
- Ras- og skredfare (H310)

2. Fellesbestemmelser

2.1. Renovasjon

Renovasjonsløsning skal plasseres i felt f_RA, og være felles for hele området.

2.2. Energi

Nettstasjon skal plasseres i felt f_EA, og være felles for hele området.

2.3. Bilparkering

Parkeringsarealer for biler tillates kun etablert i felt B1, B3, B4, BB og f_P1.

Det skal etableres 1 biloppstillingsplass for hver boenhet.

Det skal etableres 1 plass til gjesteparkering for hver 5. boenhet.

Det tillates maksimalt 40 biloppstillingsplasser innenfor planområdet.

Minst 5% av parkeringsplassene skal være for personer med nedsatt bevegelsesevne, og skal være felles for beboere og besøkende.

2.3.1. Utforming

Ordinære parkeringsplasser skal ha minstestørrelse 2,6 x 5,0 m.

Parkeringsplass med vegg på en side skal ha en bredde på minst 3,0 meter.

Parkeringsplass med søyle på en side skal ha en bredde på minst 2,8 meter.

Parkeringsplass med vegg på begge sider skal ha en bredde på minst 3,3 meter.

Parkeringsplass med søyler på begge sider skal ha en bredde på minst 2,9 meter.

Parkeringsplass med vegg på en side og søyle på andre siden skal ha en bredde på minst 3,1 meter.

Parkeringsplasser for personer med nedsatt bevegelsesevne skal ha minstestørrelse 4,5 x 6,0 meter, bredden skal økes med 0,25 meter når vegg eller søyle ligger inntil plassens bevegelsesareal.

2.4. Sykkelparkering

Sykkelparkering kan etableres i B1-B5 og BB.

Det skal etableres minst 4 parkeringsplasser for sykkel per boenhet.

Minst 20% av plassene skal være minst 1,0 x 2,5 meter slik at de er egnet for transportsykkel og sykkel med sykkelvogn.

Det skal avsettes areal til service for sykkel i form av vask/reparasjonsareal for sykkel (med vann og sluk), samt mulighet for oppbevaring av ekstraustyr som vinterdekk, ekstradelers mm.

2.5. Uteoppholdsareal

Det skal være 50 m² MUA (minste uteoppholdsareal) per boenhet.

Minst 40% av MUA skal være fellesareal, hvorav minst 60% skal ligge på bakkeplan.

MUA på bakkeplan skal ikke være smalere enn 4,0 meter.

MUA skal ikke være brattere enn 1:3, med unntak for akebakker.

Areal mindre enn 2,0 meter fra private vinduer inn mot rom for varig opphold skal ikke medregnes i MUA.

Minst 50% av MUA skal ha sol klokka 18:00 ved midtsommer.

Minst 50% av MUA skal ha sol fra klokka 12:00 til 15:00 ved vårjevndøgn.

2.6. Overvannshåndtering

Overvannshåndtering skal skje lokalt og som åpen løsning med infiltrering og fordrøyning innenfor planområdet.

2.7. Massehåndtering

For tiltak som omfatter mer enn 10 m³ masser, skal det utarbeides en massehåndteringsplan. Planen skal beskrive disponering av alle oppgravde masser i planområdet. Overskuddsmasser som inneholder frø eller plantedeler fra uønskede fremmede planter skal håndteres slik at tiltaket ikke medfører spredning.

Matjord

Matjord skal gjenbrukes som vekstlag i utearealene. Massene skal sikres før oppstart av øvrige tiltak.

Mellomlagring bør så langt som mulig unngås og ha så kort varighet som mulig. Ved mellomlagring skal det gjøres tiltak mot oppformering av ugras.

2.8. Radiotekniske vurderinger

Ved etablering av alle nye bygg/påbygg/anlegg over kote + 65 meter over havet, skal tiltakshaver innhente en radioteknisk vurdering som skal godkjennes av Avinor. Ved en radioteknisk vurdering må det følge konkrete fasadetegninger, tegninger av tak, materialvalg, plassering og fasaderetning.

Ved bruk av tårnkran der bommen overstiger kote + 65 meter over havet, skal tiltakshaver innhente en radioteknisk vurdering som skal godkjennes av Avinor.

Mobilkran vil kunne benyttes med arm opp til 30 meter over terreng uten krav til separat radioteknisk vurdering. Dersom mobilkran skal operere over denne høyden, skal tiltakshaver innhente en radioteknisk vurdering som skal godkjennes av Avinor.

Ved en radioteknisk vurdering for kraner må tiltakshaver opplyse nøyaktig posisjon og størrelse på kranene.

2.9. Sprengningsarbeider – varsling

Av hensyn til flysikkerheten krever vi at det opprettes en skriftlig prosedyre med forhåndsvarsling av sprengningsarbeider, mellom kontrolltårnet ved Trondheim lufthavn og tiltakshaver.

2.10. Kulturminner

Dersom man i løpet av bygge- og anleggsarbeid i marka oppdager gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes fylkeskommunen og/eller Sametinget omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kulml) § 8 annet ledd. Kulturminnemyndighetene forutsetter at dette pålegget videreformidles til dem som skal utføre selve arbeidet.

3. Bestemmelser til arealformål

3.1. Boligbebyggelse (PBL § 12-5 nr. 1)

3.1.1. Boligbebyggelse (B1-5)

Boligtyper

I felt B1-4 tillates eneboliger, tomannsboliger, kjedete boliger og rekkehus.

I felt B5 tillates én bygning med én eller flere boenheter.

Plassering

Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser vist i plankart.

Takutstikk og andre mindre bygningsdeler kan stikke ut over byggegrense inntil 1,0 meter.

Overdekket sykkelparkering kan plasseres uavhengig av byggegrenser.

Grad av utnyttning

Tabellen under angir største utnyttelsesgrad (%BYA) og minste antall boenheter tillatt for hvert felt.

Felt	B1	B2	B3	B4	B5
BYA	34 %	38 %	46 %	48 %	38 %
Minste antall boenheter	5	5	5	6	2

Parkeringsplass på terreng medregnes i grad av utnyttning med 18 m².

Overdekket sykkelparkering medregnes ikke i utnyttelsesgraden.

Bebyggelsens høyde

I felt B1 og B4 tillates gesims- og mønehøyde inntil 9,0 meter.

I felt B2-3 tillates gesims- og mønehøyde inntil 6,5 meter.

I felt B5 tillates mønehøyde inntil kote + 53,0 moh.

Utforming

Bygning i felt B1-4 skal ha fasader med dempet jordfarge.

Bygning i felt B5 skal ha symmetrisk saltak med takvinkel mellom 36 og 38 grader.
Bygning i felt B5 skal ha en lys hovedfarge på fasadene.

3.1.2. Boligbebyggelse - blokkbebyggelse (BB)

Plassering

Bygning skal plasseres innenfor byggegrensen. Det tillates balkonger, verandaer, tak med søyler, takutstikk og andre utstikkende bygningsdeler utenfor byggegrensen, i formålets utstrekning.

Grad av utnytting

I felt BB tillates inntil 100% BYA.

Ved nybygg skal det etableres minst 5 boenheter.

Parkeringsplass på terreng medregnes i grad av utnytting med 18 m².

Bebyggelsens høyde

I felt BB tillates mønehøyde inntil kote + 55 moh.

Utforming

Bygning i BB skal ha symmetrisk saltak med takvinkel mellom 36 og 38 grader.
Bygning i BB skal ha en rød hovedfarge på fasadene.

3.1.3. Uteoppholdsarealer (f_UTE1-2)

Feltene skal være felles for planområdet. Innenfor feltene skal det etableres felles uteoppholdsareal. Feltene skal tilrettelegges for variert lek, aktivitet og opphold for mennesker i ulike aldre og med ulike behov.

I felt f_UTE2 tillates pergola eller åpent overbygget areal innenfor byggegrensens utstrekning. Tiltak tillates sammenbygget med bebyggelse i felt B1.

3.1.4. Renovasjonsanlegg (f_RA)

Areal for felles renovasjonsanlegg.

3.2. Samferdsel og teknisk infrastruktur

3.2.1. Veg (f_KV1-5)

Felt KV1 er areal for adkomstveg og bro og skal være felles for planområdet.

Felt KV2-5 er areal for adkomstveg og skal være felles for planområdet.

Felt KV1, KV2 og KV3 skal også være felles adkomst for framtidig boligfelt på eiendommene gnr/bnr. 101/35 og 101/206.

Feltene skal opparbeides som vist i plankartet.

3.2.2. Annen veggrunn – teknisk anlegg (f_AVT1-2)

Felt f_AVT1 er areal for rekkverk og annen sikring for bro.

Felt f_AVT2 skal opparbeides som en barriere mellom gangvei og veiareal, for å hindre sammenstøt mellom biler og myke trafikanter.

3.2.3. Annen veggrunn – grøntareal (f_AVG)

Det tillates støttemurer, terrengendringer og andre liknende tiltak, begrenset til det som er nødvendig for opparbeidelse og gjennomføring av tiltak i felt f_KV1-3, f_GG1, f_RA, f_P1, f_EA og o_GS. Arealet skal opparbeides som grøntareal.

3.2.4. Gang-/sykkelveg (o_GS)

Areal for offentlig gang- og sykkelveg.

Gang- og sykkelveg skal ha fri høyde under bru på minst 3,1 meter av hensyn til drift og vedlikehold.

3.2.5. Gangveg (f_GG1-2)

Felt f_GG1-2 skal være felles for planområdet samt framtidig boligfelt på eiendommene gnr/bnr. 101/35 og 101/206, og opparbeides som gangvei med en bredde på 3,0 m.

3.2.6. Gangveg (f_GG3)

Felt f_GG3 skal være felles for planområdet, samt framtidig boligfelt på eiendommene gnr/bnr. 101/35 og 101/206, og opparbeides som gangvei med en bredde på 3,5 meter.

Felt f_GG3 tillates brukt til kjøreadkomst for boliger i B4.

3.3. Grønnstruktur

3.3.1. Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål (GAA1-3)

Formålsområdet kombinerer friområde og teknisk infrastruktur.

Eksisterende kommunaltekniske anlegg i grunnen skal sikres. Innenfor feltene GAA1-3 skal det ikke føres opp noe permanent anlegg, bygg eller andre tiltak som hindrer tilkomst til ledninger i grunnen.

3.4. Bruk og vern i sjø og vassdrag

3.4.1. Naturområde i sjø og vassdrag (NSV)

Innenfor områdene skal åpen vannførende bekk sikres for framføring av overvann til resipient.

4. Hensynssoner

4.1. Sikrings-, støy- og faresoner (PBL § 11-8a)

4.1.1. Frisikt (H140)

Innenfor hensynssonen tillates ikke sikthindringer høyere enn 0,5 meter over høydenivået på tilstøtende veg/fortau/avkjørsel.

4.1.2. Ras- og skredfare (H310)

Innenfor sonen kan det bare tillates bygge- og anleggstiltak dersom det foreligger tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred.

5. Rekkefølgebestemmelser

5.1. Før tillatelse/rammetillatelse

5.1.1. Utomhusplan

Til søknad om tillatelse/rammetillatelse for ny bebyggelse skal det vedlegges en utomhusplan som viser terrengbearbeiding, støttemurer, terrengtrapper og -ramper, møblering og opparbeidelse av utearealer, ganglinjer, beplantning, overvannshåndtering, oppstillingsplass for brannbil, renovasjonsløsning og snøopplag.

5.1.2. Brannkonsept

Til søknad om tillatelse/rammetillatelse for ny bebyggelse skal det vedlegges et helhetlig brannkonsept for prosjektet.

5.1.3. Geoteknikk

Før det kan gis tillatelse/rammetillatelse for ny bebyggelse skal det være gjennomført en geoteknisk prosjektering som dokumenterer at områdestabiliteten ikke reduseres som følge av tiltakene. Geoteknisk prosjektering skal baseres på utredning av områdestabilitet for Blakstad boligfelt, utført av ERA Geo, datert 28.04.2025.

5.2. Før igangsettingstillatelse

5.2.1. Vann og avløp

Teknisk plan for vann og avløp skal godkjennes av kommunen før det kan gis tillatelse til igangsetting.

5.2.2. Radiotekniske vurderinger

Kommunen kan ikke gi igangsettingstillatelse før det foreligger positiv radioteknisk vurdering for bygg/påbygg/anlegg og/eller bruk av kraner.

5.2.3. Plan for anleggsperioden

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsettingstillatelse. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikk sikkerhet for gående og syklende, universell utforming, renhold og støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442, tilfredsstilles. Det skal gjøres prognoser av forventet støy til naboer i bygge- og anleggsfasen i tråd med anbefalinger i T-1442. Varslingsrutiner angitt i T-1442 for støyende arbeider skal følges.

5.3. Før bebyggelse tas i bruk

5.3.1. Uteoppholdsarealer

Felt f_UTE1 skal være ferdig opparbeidet før bygning i B1-4 kan tas i bruk.

Felt f_UTE2 skal være ferdig opparbeidet før bygning i BB kan tas i bruk.

Dersom bebyggelsen tas i bruk i vinterhalvåret skal utearealet, som angitt over, være ferdigstilt innen 15. juni påfølgende sommer for sesongavhengige arbeider.

5.3.2. Renovasjon

Permanent avfallsløsning skal være etablert før bebyggelsen kan tas i bruk.

5.3.3. Veg/gangveg

Felt f_KV1-3, f_AVG, f_AVT1-2, o_GS og f_GG1 skal være ferdig opparbeidet før bygning i felt B1-4 og BB kan tas i bruk.

Felt f_KV4, f_AVT3 og f_GG2 skal være ferdig opparbeidet før bygning i felt BB kan tas i bruk.

Felt f_KV5 og f_GG3 skal være ferdig opparbeidet før bygning i felt B3-4 kan tas i bruk.

5.3.4. Parkering

Bil- og sykkelparkering skal være ferdig opparbeidet i samsvar med bestemmelsene før ny bygning kan tas i bruk.

6. Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Utredning av områdestabilitet for Blakstad boligfelt, utført av ERA Geo, datert 28.04.2025.